

# **COMUNE DI MIRA**

**Committente:**

**L'INSALATA DELL'ORTO SRL**

VIA GIARE 144/A

30034 - MIRA VE

**AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO PRODUTTIVO  
IN VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE**

**ART. 8 D.P.R. 160/2010 E ART. 4 L.R. 55/2012 E S.M.I.**

**SITO IN MIRA (VE) – VIA GIARE**

**RELAZIONE TECNICA**

**ARCH. AZAD MIDI**

Via Nazionale, 124 Mira VE

**DATA**

Mira, 28 Agosto 2023

Ditta: L'INSALATA DELL'ORTO  
c/o Arch. Azad Midi  
Via Nazionale, 124  
30034 Mira VE

**AL SIG. SINDACO  
DEL COMUNE DI MIRA  
Settore Governo del Territorio  
Servizio Pianificazione Territoriale  
e Urbanistica**

Mira, 28 Agosto 2023

**Oggetto: Ampliamento di un fabbricato produttivo in variante allo strumento urbanistico generale - Art. 8 D.P.R. 160/2010 e Art. 4 L.R. 55/2012 e S.M.I.  
Sito in Mira (VE) – Via Giare  
Fg. 49, Mapp. 109, 187, 193, 278**

## **RELAZIONE TECNICA**

### **PREMESSA**

L' area di progetto è situata in Via Giare 144/A – Fg. 49 mapp. 109, 187, 193, 278; l'azienda ha una destinazione urbanistica Z.T.O. E2.

La sede dell'attività di recente ha subito una serie di ristrutturazioni ed ampliamenti:

- Pratica SUAP n. 02771540248-22092016-1108 del 23/09/2016 per Variante in corso d'opera al P.C. n. E/2015/0742 ed ampliamento di un'attività agricola;
- Pratica SUAP n. 02771540248-20112013-1544 del 20/11/2013 per l'ampliamento del fabbricato aziendale sul lato nord dell'edificio;
- Pratica SUAP n. 02771540248-15102015-1211 del 17/10/2015 Variante in corso d'opera ed ampliamento;

- CILA pratica SUAP n. 02771540248-20072015-1234 del 24/07/2015.

L'INSALATA DELL'ORTO S.R.L., ha sede legale in Mira (VE) Via Giare 144/a, c.f. 02771540248 iscritta alla CCIAA di Venezia al n. 02771540248 ed avente ad oggetto l'attività di manipolazione, trasformazione e confezionamento di prodotti orticoli in particolare insalate di I<sup>^</sup> e IV<sup>^</sup> gamma.

Essendo l'azienda nata come azienda agricola con qualifica di imprenditore agricolo professionale, i fabbricati sono stati concepiti per soddisfare la stessa così come tutti i successivi ampliamenti (gli ultimi dei quali eseguiti con Piano Casa).

L'azienda agricola, con lo sviluppo dell'attività e con l'acquisizione di altri terreni agricoli, si è ingrandita e l'attività si è suddivisa in due rami:

- Attività agricola di coltivazione di prodotti orticoli esercitata dall'Azienda Agricola Busana Luigi e Figli S.S.A. di Busana Luigi & C.
- Attività di manipolazione, trasformazione e confezionamento di prodotti orticoli in particolare insalate di I<sup>^</sup> e IV<sup>^</sup> gamma, esercitata della società richiedente ovvero L'insalata dell'Orto S.R.L.;

L'Insalata dell'Orto s.r.l., pur non essendo qualificata come società agricola, esercita attività connesse all'attività agricola ai sensi di quanto previsto dall'art.2135 cod. civ., occupandosi di manipolazione, ed in particolare taglio, lavaggio e confezionamento di insalate di I<sup>^</sup> e IV<sup>^</sup> gamma.

Attualmente le materie prime utilizzate da L'Insalata dell'Orto s.r.l. nel processo produttivo provengono in parte dall'Azienda Agricola Busana Luigi e Figli S.S.A. di Busana Luigi & C. La maggior parte dell'approvvigionamento però proviene da aziende esterne.

Visto la continua mutazione del mercato di IV<sup>^</sup> gamma, l'attività necessita di più spazio per garantire l'installazione di nuovi macchinari conformi alla normativa vigente al fine di ottimizzare la produzione stessa.

Pertanto è necessario inquadrare **L'INSALATA DELL'ORTO S.R.L. come attività agroindustriale**, con la richiesta di variante allo strumento urbanistico generale, ART. 8 D.P.R. 160/2010 e ART. 4 L.R. 55/2012 e S.M.I.

**VARIANTE URBANISTICA**

L'area è situata in Via Giare ed ha una destinazione urbanistica con P.R.G. vigente a Z.T.O. E2.2; in questa zona sono collocati i fabbricati e varie serre per la coltivazione intensiva, cosicché la zona è già "impermeabilizzata".

La variante ed ampliamento vengono proposti per insufficienza di aree a destinazione produttiva nel Comune di Mira, inoltre si fa presente che nell'area in oggetto sono già esistenti fabbricati e pertanto si tratta solamente di ampliamento con variante di destinazione d'uso dei fabbricati.

Pertanto si riassumono i parametri urbanistici come segue

Superficie fondiaria = 27.797,35 mq

Fabbricato Principale esistente 6.188,75

Fabbricato Principale ampliamento 1.216,88

Cabina Enel 42,36

---

**Superficie coperta 7.447,99 mq**

Superficie Parcheggio minimo richiesta

10% superficie fondiaria = 2.779,74 mq

Superficie Area Verde

10% superficie fondiaria = 2.779,74 mq

Superficie permeabile (drenante)

15 % dello scoperto = 2.977,32 mq

**PROGETTO:**

Superficie Parcheggio 2.858,91 mq > 2.779,74

Superficie Area Verde 2.834,24 mq > 2.779,74

Superficie Permeabile (drenante) 5.375,38 mq > 2.977,32

**Da precisare che l'intervento non è conforme al PRG in quanto destinazione d'uso non ammessa in zona agricola, ampliamento non realizzabile secondo il PRG e le norme regionali e nazionali, superfici permeabili/impermeabili, pertanto si richiede il SUAP in variante**

Per quanto riguarda gli strumenti adottati (tipo PAT) l'area dell'intervento si trova all'interno della zona urbanistica consolidata

Come previsto dalla normativa vigente, è stata redatto il rapporto ambientale preliminare per la Verifica di assoggettabilità a VAS, valutazione di compatibilità idraulica e la Valutazione dei flussi di traffico (*vedi allegati*)

#### **FABBRICATO: STATO ATTUALE**

L'azienda riguarda un'attività agricola – produttiva di importanti dimensioni. I primi fabbricati sono stati costruiti negli anni '70 poi condonati con L. 47/85, e successivamente ampliati con L.R. 24/85 e P.R.G.

Il Fabbricato principale, ed oggetto della presente pratica, è destinato ad attività di manipolazione, trasformazione, conservazione e confezionamento dei prodotti agricoli destinati alla IV gamma.

La società direttamente e indirettamente occupa all'interno dell'attuale insediamento produttivo circa 330 persone.

L'energia elettrica necessaria per alimentare il processo produttivo è fornita tramite l'installazione dei pannelli fotovoltaici sulla copertura dell'attuale edificio e tramite rete di distribuzione elettrica.

Gli spazi attuali risultano essere insufficienti per le nuove esigenze lavorative dell'azienda.

Lo scoperto è pavimentato con cls nella zona di traffico con mezzi mentre l'area di parcheggio con inerti permeabili è presente anche dell'area verde.

#### **FABBRICATO: PROGETTO**

Il progetto propone un ampliamento del fabbricato pari a 1.216,88 mq. complessivi.

**La richiesta di ampliamento scaturisce dalla necessità di installare nuovi macchinari che richiedono spazi più ampi nonché dalle esigenze di**

riorganizzazione del lavoro e degli approvvigionamenti degli imballaggi utilizzati nel processo produttivo. In particolare è necessario ampliare lo spazio coperto destinato al montaggio e stoccaggio di imballaggi: attualmente la maggior parte dei cartoni e delle cassette rimangono allo scoperto e vengono assemblati da terzi al di fuori della sede de l'Insalata dell'Orto.

Si tiene a precisare inoltre che si tratta di attività produttiva a basso impatto ambientale in quanto di per sé non inquinante: si fa presente che l'energia utilizzata nel processo produttivo è al 30% autoprodotta attraverso l'impianto fotovoltaico installato sul tetto del fabbricato, che gli sfridi e scarti da lavorazione sono oggetto di riciclo, in particolare gli scarti vegetali contribuiscono ad alimentare l'impianto di biomassa presente nelle vicinanze, carta e materiali plastico sono oggetto di raccolta differenziata e smistati negli appositi centri di raccolta da operatori qualificati.

L'ampliamento del fabbricato principale, prevede l'allargamento dell'edificio verso il lato nord, seguendo obbligatoriamente la tipologia e completando l'andamento planimetrico dell'esistente.

L'ampliamento prevede in particolare:

- a) una cella di stoccaggio materia prima – al piano terra;
- b) una sala lavorazione – al piano terra;
- c) locale spogliatoi – al piano terra e primo;
- d) locali per uffici – al piano primo;
- e) realizzazione di una cabina Enel su corpo staccato nell'area parcheggio, in adeguamento alla normativa vigente;
- f) adeguamento della sistemazione dello scoperto sul lato nord del fabbricato principale con la rimozione della serra esistente e realizzazione di pavimentazione in CLS con ricavo di ulteriori parcheggi e per esigenze lavorative ulteriore spazio di manovra per i mezzi di trasporto al fine di operare in sicurezza. **Pertanto si richiede deroga all'art. 68 del R.E. per le superfici a verde e impermeabili.**

A seguito di tale scelta sarà spostato anche il filare di alberi esistenti a nord per la delimitazione del lotto.

Si illustrano di seguito le finalità che si intendono perseguire con la realizzazione dell'ampliamento di cui sopra:

- 1) la realizzazione di una cella frigo per lo stoccaggio delle materie prime va ad aumentare la capacità di ricevimento e stoccaggio merci, così facendo sarebbe possibile ottenere un risparmio di circa il 10% delle spese di trasporto oltre che un minore impatto ambientale: **ad oggi, proprio per la limitata capacità di stoccaggio, circa un 20% dei trasporti in arrivo non è a carico completo e va ad interessare più fasce orarie nell'arco della giornata, in attesa che le celle frigo vengano svuotate con l'utilizzo in area lavorazione.** La realizzazione della nuova cella di stoccaggio consentirebbe quindi la riduzione del numero di automezzi in arrivo, anche in caso di aumento della capacità produttiva, e la concentrazione degli stessi in determinate fasce orarie. **Ciò consentirebbe altresì una migliore organizzazione del reparto ricevimento merci con l'abbattimento dei tempi di attesa tra l'arrivo di un mezzo e l'altro;**
- 2) la realizzazione di una sala lavorazione consente non solo l'inserimento di nuove linee di confezionamento di ultima generazione ma anche una migliore allocazione del lay-out esistente, **consentendo di creare maggiori spazi tra una linea e l'altra, rendendo così più fluidi i flussi di movimentazione sia della materia prima sia del personale.** L'organizzazione del lavoro subirebbe un sensibile miglioramento anche in termini di orari, con la prevista riduzione del ricorso all'orario straordinario, **a seguito dell'inserimento di una nuova linea di confezionamento e conseguentemente l'assunzione di nuovo personale, allo stato attuale stimato in almeno 12 unità distribuito su due turni di lavoro;**
- 3) saranno ampliati i locali al piano primo zona sud est ricavando anche una reception ed un patio; nella zona nord est si prevede la realizzazione di altri uffici, bagni con accesso anche dalla scala esterna. Il tutto per soddisfare l'esigenza di nuovi spazi di lavoro ed adeguamento alle normative;
- 4) verranno realizzati nuovi spogliatoi nell'ampliamento sud est al piano terra e ricavati dei nuovi al primo piano.
- 5) Realizzazione di una nuova cabina Enel in c.a. prefabbricato che sarà collocata nella zona del parcheggio e dimensionata come richiesto dall'ente erogatore.

Con il progetto di ampliamento del Fabbricato "A" si prevede anche una nuova collocazione delle tettoie lato nord. L'ampliamento sarà realizzato con gli stessi materiali prefabbricati pertanto le facciate saranno rifinite colore bianco avorio; coerenti con quelle del fabbricato esistente. L'aspetto visivo del nuovo fabbricato sarà del tutto simile a quello già esistente mostrandosi come un fabbricato dalle linee semplici e pulite, pur mantenendo un'uniformità di linguaggio simile al fabbricato esistente, senza crearne un forte distacco.

Inoltre, sul tetto piano dell'ampliamento, si prevede l'installazione di nuovi pannelli fotovoltaici in aggiunta agli esistenti, per la fornitura dell'energia elettrica dell'azienda.

Un precedente progetto simile è già stato autorizzato dal BB.AA. con Determinazione N. 2040/2018 del 27.06.2018, comunque sarà necessario un nuovo parere.

L'intervento di ampliamento vero e proprio non rientra nella richiesta di invarianza idraulica, ma aumentando la superficie impermeabile dello scoperto al posto delle serre esistenti occorrerà recuperare ulteriori volumi di invaso da integrare pertanto si richiede un nuovo parere del consorzio di bonifica (vedi allegati).

### **IMPATTO VIABILISTICO**

L'attività è collocata nelle immediate vicinanze della SS 309 Romea, circa 600 ml., ed ha l'accesso tramite via Giare, ovvero una strada locale che collega il centro di Gambarare con la località Giare e la Laguna, attualmente la strada ha bisogno di manutenzione straordinaria.

La Ditta L'insalata dell'orto S.R.L. si rende disponibile a farsi carico di lavori di manutenzione straordinaria e risagomatura compresa la segnaletica orizzontale di Via Giare per il tratto da quasi l'incrocio con SS 309 Romea fino allo scolo Suda che è collocato oltre l'ingresso dell'attività di circa 70 ml. oltre la realizzazione di diversi allargamenti della sede stradale per l'accostamento dei veicoli dove è possibile - stralcio 1 di circa 753 ml.

Inoltre nel tratto dallo scolo Suda fino al "ostello a colori" - stralcio 2 di circa 400 ml. - saranno previsti quattro allargamenti della sede stradale per

l'accostamento dei veicoli e sarà rifatta la segnaletica orizzontale compresa quella dei tre dossi (vedi elaborati grafici Tav. 20/1, 21/1, 22/1, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, Elenco prezzi unitari, Computo metrico estimativo)

Con l'ampliamento si prevede una diminuzione del traffico, grazie ad una maggiore capacità di stoccaggio della materia prima e degli imballaggi oltre all'intervento della filiera a seguito dell'espansione dell'Azienda Agricola che realizzerà nuove serre con il conseguente aumento della produzione di materie prime in loco diminuendo così l'acquisto da terzi.

#### **CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE**

- L'interesse pubblico e privato coincidono ed è garantito sia un equilibrato ed ordinato uso del territorio sia lo sviluppo dell'imprenditorialità, quale fattore di sviluppo per l'intera collettività a seguito dell'incremento di posti di lavoro;
- La convergenza tra l'interesse privato e gli interessi pubblici coinvolti viene garantita proprio nel caso specifico nell'ottica del contenimento del consumo di suolo (fabbricato esistente) visto che si va al recupero del patrimonio edilizio rurale esistente con ampliamento e, nel contempo, al rispetto ed alla tutela della specificità del territorio agricolo;
- la mancanza e l'insufficienza di aree a destinazione produttiva nel Comune di Mira, obbliga l'avanzamento della domanda, come precedentemente esposto;
- Per rafforzare la convergenza tra interesse privato ed interessi pubblici coinvolti sono previste delle opere di mitigazione ambientale quali la creazione di una barriera verde con piantumazioni di alberi all'interno della proprietà e opere compensative necessarie a mitigare l'impatto dei flussi di traffico anche se con l'intervento di ampliamento si prevede la diminuzione dello stesso (come specificato sulla Valutazione del Traffico)

Si ritiene di aver illustrato in modo esauriente le ragioni alla base dell'ampliamento richiesto e le finalità che si intendono perseguire con la realizzazione dello stesso.

Il tecnico

*Arch. Azad Midi*